



Borough of Dunellen Office of the Mayor
355 North Avenue O: 732-882-4551
Dunellen, NJ 08812 E: jcilento@dunellen-nj.gov
732-968-3033 FB: [facebook.com/MayorCilento](https://www.facebook.com/MayorCilento)
www.dunellen-nj.gov Instagram: @mayorcilento

Message from the Mayor
Jason F. Cilento
October 2024

The Role of Redevelopment and PILOTs in Dunellen’s Progress and Economic Stability

Dear Neighbors,

I’d like to take this opportunity to share an update on redevelopment efforts in Dunellen and the role of PILOTs (Payment in Lieu of Taxes) in our community’s growth. As we move forward into a future of exciting progress, it’s important to understand the immense benefits that redevelopment and PILOT agreements have already brought to our Borough—and how they will continue to ensure our economic vitality.

A Look Back: The History of Redevelopment in Dunellen

Dunellen's journey toward revitalization began in 2001 when Mayor Robert J. Seader and the Borough Council authorized a study to determine if certain areas of our Borough, particularly along Route 28, could be designated for redevelopment. In 2003, the Dunellen Downtown Redevelopment Plan was officially adopted, laying the groundwork for the projects we see taking shape today.

Subsequently, the Borough has amended this redevelopment plan throughout the years based on the needs of our community. These amendments have taken place between May 2016 and most recently in 2023, following updates to our Master Plan. You can learn more about how the redevelopment plan has evolved over the years and read the most recent plan by visiting the [Redevelopment Documents](#) page of our website and clicking on the Redevelopment Plans dropdown menu.

The mid-2000s saw redevelopment efforts like the transformation of the "Art Color Complex" into what is now Dunellen Station, a vibrant mixed-use development of townhomes, apartments, and retail space. Over the years, other key areas in the Borough have been selected for redevelopment, allowing Dunellen to emerge as a hub for new residents and businesses. These efforts have been a crucial part of honoring the character of our downtown while improving the quality of life for our residents.

The Importance of PILOT Agreements

The success of our redevelopment efforts would not have been possible without the use of PILOT agreements. In 2024, the Borough will receive over \$1.4 million in PILOT revenue—representing approximately 14% of Dunellen’s total revenue. Without these redevelopment projects and the financial flexibility provided by PILOTs, this revenue would have had to be raised through property taxes. PILOT agreements, therefore, play a critical role in stabilizing taxes for all of our residents while driving new growth.

To date, our redevelopment projects have generated \$2.5 million in PILOT revenue for the Borough. Additionally, these projects have contributed nearly \$250,000 directly to the community, funding important initiatives such as bike and pedestrian safety improvements, upgrades to our parks and playgrounds, and necessary infrastructure enhancements.

The Impact on Our Community

While some may have concerns about the impact of new development on our school system, the results have been reassuring. The redevelopment projects have added 51 new students to our school system, which is 25% fewer than initially projected, demonstrating that our Borough is well-prepared to handle growth without overburdening our schools. The Borough and the School District have an open line of communication when it comes to the potential impact of redevelopment on the school systems, allowing both entities to properly prepare for the completion of these projects.

Furthermore, Dunellen has remained committed to sustainability, becoming one of the first municipalities in New Jersey to implement a Climate Resiliency Plan in 2023 to ensure a future that balances growth with environmental stewardship.

New Developments Shaping Dunellen

Dunellen’s transformation through redevelopment has been remarkable, with several key projects breathing new life into the community.

One of the most significant and successful redevelopments is the **Art Color Complex**, now known as **Dunellen Station**. This project, built on the site of the former Art Color printing factory, represents a milestone in Dunellen’s growth. Once an underutilized industrial space, the site has been revitalized into a vibrant mixed-use development that seamlessly blends townhomes, apartments, and retail space.

The completion of Dunellen Station is a testament to the power of smart redevelopment. Not only did it preserve the character and charm of our Borough, but it also introduced a diverse

range of housing options and amenities that attract both new residents and businesses to the area. The retail spaces within the complex have brought new commerce to our downtown, and the increased population has helped support local businesses, driving further economic growth. This project is a recipient of the 2024 New Jersey Future Smart Growth Award which honors development projects across the state and recognizes the best in building with our environment and communities in mind.

Building on the success of the Art Color project, Dunellen is moving forward with even more exciting redevelopment efforts. These projects aim to transform long-vacant properties and underused spaces into assets that will benefit the community for years to come.

One such project at **150 North Avenue** was completed just this year and is a three-story mixed-use building consisting of 1,578 square feet of commercial/retail space and a 14-apartment rental development at the corner of Jackson Avenue and North Avenue. The commercial/office space, located on the first floor, is home to new businesses and the residential units on the second and third floors have welcomed new residents to each unit. The space also offers ground-level covered parking for both residents and businesses. Learn more about this project [here](#).

526 North Avenue, the Borough's most recently completed project, is home to Metro 526 which held its grand opening on Saturday, September 28, 2024. Metro 526 is a 43,200-square-foot apartment complex with 40 apartments that replaces several vacant buildings that were damaged in a fire several years ago. Learn more about this project [here](#).

Recently approved, the **431-441 North Avenue development**, is set to further enhance our downtown corridor. This project will bring 62 residential units along with ground-level retail and commercial space. By repurposing these spaces into thriving, mixed-use developments, Dunellen is ensuring that our downtown remains vibrant, walkable, and attractive to both residents and visitors. Projects like this also increase the Borough's tax base while creating opportunities for small businesses to flourish. Learn more about this project [here](#).

Another upcoming project, the **North Hamilton Project at 405 North Avenue** will convert the former bank and the old Dunellen Rescue Squad building into a modern, mixed-use apartment complex. This development will feature 50 residential units, first-floor commercial space, and parking facilities. In addition, the project facilitates the construction of a new home for the **Dunellen Rescue Squad**, ensuring they have the tools and infrastructure needed to continue serving the Borough with excellence. This project is a prime example of how redevelopment can breathe new life into properties that were once dormant, while also meeting the needs of the community. Learn more about this project [here](#).

An approved redevelopment project at **120-126 North Avenue** will bring 2,192 square feet of

commercial space along with 33 residential units to Dunellen, replacing currently vacant properties. Similar to other recent redevelopment projects throughout the Borough, the commercial space will be on the ground level with residential units on the second and third floors. This project will attract new businesses while increasing walkability beyond the main strip of North Avenue in our downtown. Learn more about this project [here](#).

The redevelopment project at **337 Front Street** will welcome to our community the construction of a modern, multi-family building. This project will create eight new residential units. With thoughtful design and collaborative planning with the Borough, this two-story building will enhance the neighborhood's charm. Parking is located in the rear, ensuring easy access for residents, while maintaining the character of Front Street. Learn more about this project [here](#).

"The Gateway" is being developed at **745-753 Bound Brook Road**. It is projected to have 23 luxury and boutique multi-family units with three affordable housing units. A significant architectural feature is a "turret" that symbolizes the entrance to the borough. This project will replace an existing vacant restaurant/club that unfortunately closed due to the pandemic. Learn more about this project and see a rendering of the completed building [here](#).

370-372 North Avenue, home of Lily Yip Table Tennis Center, run by former Olympic team coach and two-time Olympian Lily Yip, recently underwent a transformation to revitalize the building, resurfacing the facade with a brick exterior. Learn more about this project [here](#).

The **440 North Avenue** project is a three-story, mixed-use building consisting of 1,155 square feet of ground-level commercial space and a ground-level American with Disabilities Act (ADA) accessible two-bedroom apartment. The second and third floors will consist of eight two-bedroom apartments. This building will have onsite parking, is centrally located, and is approximately a 4-minute walk to the Dunellen Train Station. Learn more about this project [here](#).

In 2021, **390 North Avenue**, home to Dunellen Bagel and Lucky 7 Days saw facade improvements and enhanced architectural details to the two buildings on the property, restriping of the parking lot spaces, new landscaping, a new bike rack, and new space for outdoor dining. In 2023, Il Forno a Legna, a woodfire pizzeria, was added to the complex. Learn more about this project [here](#).

As of October 2024, we are in ongoing discussions about the revitalization of **501 North Avenue**. Proposed plans for this location include updated areas of ground-level retail space with apartments on the second and third floors, central landscaping, and onsite parking for residents and commercial space. Learn more about this project [here](#).

These developments represent just the beginning of Dunellen’s growth story. With additional projects in the planning stages, the future promises even more exciting transformations. Redevelopment continues to be a driving force in shaping a stronger, more sustainable Dunellen—one that balances economic growth with a deep respect for the Borough's historic roots.

Beyond just housing and retail, future plans include new public spaces, infrastructure upgrades, and expanded transportation options, ensuring that as Dunellen grows, it remains a place where both current and future generations can thrive. Importantly, each project aligns with the Borough’s vision for smart, sustainable development, ensuring that the benefits of redevelopment—like job creation, increased revenue, and improved public amenities—are realized without sacrificing Dunellen’s unique character.

A Thriving, Resilient Future

As Dunellen continues to evolve, the Borough remains committed to fostering responsible, community-centered growth. The redevelopment projects underway and those on the horizon signal a prosperous future, with new housing opportunities, diverse businesses, and public improvements that will benefit all of us. Dunellen’s revitalization not only preserves our Borough’s heritage but also ensures it remains a thriving, welcoming community for generations to come.

The successful completion of Dunellen Station and the launch of new developments along Route 28 demonstrate how far we’ve come, and there’s even more to look forward to. By embracing redevelopment, Dunellen is poised for continued success, creating opportunities for all of our residents while preserving the charm that makes our Borough so special.

Sustainability and Resilience at the Forefront of our Minds

In 2023, the Borough of Dunellen became one of the first municipalities in New Jersey to implement a Climate Resiliency Plan, which you can find [here](#). This enabled the Borough to develop a comprehensive, organized approach to preparing for extreme weather. Some of the actions already taken as part of this plan include adopting and amending Borough ordinances to better address stormwater management and partnering with other government agencies, quasi-government organizations, and utility providers to prepare us better to withstand severe storms.

The Climate Resiliency Plan relies on the latest projections and best available science from the NJDEP to analyze current and future threats and assess our Borough’s vulnerabilities from natural hazards and their impact on residential, commercial, industrial, and other developments. It identifies critical infrastructure needed to maintain quality of life during

disasters, ensuring operational functionality. It also evaluates the effects of natural hazards on the master plan, provides strategies and design standards to mitigate risks, and includes recommendations on coordinating our assessment with other municipal plans.

Additionally, this plan helps guide decisions made about redevelopment by understanding the importance of climate change and the effects it has on our community, allowing us to balance redevelopment projects and their potential environmental impact. Incorporating sustainability measures into new projects helps safeguard Dunellen against climate-related risks as the Borough continues to grow.

The Climate Resiliency Plan emphasizes the need for thoughtful planning and development, ensuring that redevelopment projects not only meet the needs of today but anticipate the challenges of tomorrow, resulting in a smart growth mindset.

Why Redevelopment Matters

Redevelopment and the use of PILOT (Payment In Lieu of Taxes) agreements are critical tools that allow us to take blighted, underutilized properties and turn them into community assets that generate revenue. These projects don't just bring in new residents and businesses—they enhance the quality of life for everyone in Dunellen.

One common misconception about PILOT agreements is that they take money away from the schools. However, that is not the case. Dunellen's schools always receive 100% of the funding they are entitled to, regardless of any PILOT agreements. The school budget is set independently and is not impacted by the presence of PILOTs. Therefore, redevelopment projects supported by PILOT agreements do not reduce the funds available for our schools or affect the quality of education for our children.

In fact, PILOT agreements can benefit the community as a whole. With 95% of PILOT revenue staying within the Borough, compared to just 26% of traditional tax revenue, these agreements allow us to invest more directly in things that matter—like our parks, infrastructure, and essential services—without passing the burden onto homeowners. PILOT-funded projects bring new life to areas in need of revitalization, improve property values, and stimulate economic growth while ensuring that the essential needs of the community, including education, are fully met. Furthermore, PILOTs are only offered on a project after the Borough's financial advisors conduct a financial analysis on said projects and the project passes the "But For" test, meaning, but for the PILOT could the project actually be developed without the incentive, and if not, a PILOT may be offered to make the project more fiscally stable otherwise, said project without the PILOT may not be developed, therefore there would be less revenue from the undeveloped property in its current state.

For more information on redevelopment in Dunellen, join us on Thursday, December 12, 2024, at 7:00 PM at the Dunellen Senior Center as we host a Town Hall Meeting on Redevelopment where we will discuss various topics such as recent redevelopment plan updates, affordable housing, school-aged children, PILOTs and provide a Q&A session. I will be joined by guest speakers including Sandy Galacio and Charles Liebling of Windels Marx Lane & Mittendorf, LLP, Daniel Hauben of DMR Architects, Daniel Banker of NW Financial Group, LLC, Natalie Pineiro of Ink Creative Strategies, Jessica Almeida and Tiena Cofini of McManimon, Scotland & Baumann, LLC, Lou Ploskonka of CME Associates, Michael Collins of King, Moench, & Collins LLP, Margaret Lockwood of the Dunellen Downtown Management Organization, and David Petzinger of Dunellen Public Schools. This event will also be live-streamed on Zoom for those who cannot attend in person. You can RSVP for the December Town Hall by visiting www.tinyurl.com/DunellenTownHall Mayoral Town Halls take place quarterly and provide updates and invaluable information to our residents. Follow me on Facebook and Instagram (@mayorcilento) to stay up-to-date on the latest happenings in our community!

Community Engagement & Public Policy

The Borough of Dunellen is proudly built on a shared vision, guided by the needs and wants of our community. Our administration has offered surveys in recent years for public feedback and we have taken input from our residents, business owners, and frequent visitors into consideration to help guide our public policies such as the Redevelopment Plan and ultimately, our Master Plan. Information we gather from these surveys also helps direct how we move forward with redevelopment initiatives throughout the Borough.

In conclusion, Dunellen's redevelopment journey is a testament to the power of planning, collaboration, and smart use of financial tools like PILOTs. As we look to the future, we are confident that these initiatives will continue to bring growth, stability, and opportunity for all of our residents. Together, we are building a stronger, more vibrant Dunellen, and I thank you for your ongoing support and engagement in this process.

Sincerely,

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Jason F. Cilento". The signature is stylized with a large, sweeping initial "J" and "C".

Jason F. Cilento, Mayor
Borough of Dunellen



Miracle Mile In Motion: Redeveloping Dunellen for an Innovative & Sustainable Future

Redevelopment is driving positive change in Dunellen and helping to shape a brighter future for our community. We have several exciting projects underway, including new residential units and mixed-use developments, which are attracting new residents and businesses, and having fewer than anticipated impacts on school enrollment. Redevelopment is not just about new buildings; it's about fostering a vibrant, sustainable future for Dunellen while preserving affordability and enhancing the quality of life for all in our Borough.

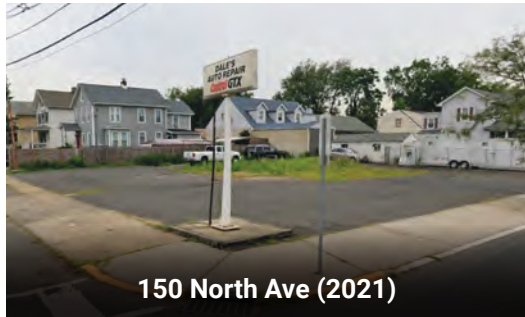
Building the Future: Before & After



S. Washington Ave (2021)



S. Washington Ave (2024)



150 North Ave (2021)



150 North Ave (2024)

Mayoral Town Hall
Hosted by Mayor Jason F. Cilento

Redevelopment in the Borough of Dunellen

Curious about how redevelopment is shaping the future of our Borough? Join us to hear about the history of redevelopment in Dunellen, current projects, upcoming plans, and how these developments benefit our community. Don't miss this opportunity to ask questions, share your thoughts, and stay informed about the positive changes happening in Dunellen!

Thursday, December 12 | 7:00 PM
Senior Center, Columbia Park
216 Orange St., Dunellen, NJ

Coming Soon to Downtown Dunellen



431-441 North Avenue - Mixed Use Apartment

This new mixed use apartment will have 62 residential units with ground level retail and commercial space, and parking to allow new businesses and residents to call our Miracle Mile home. This project was approved by the Dunellen Planning Board at the September 23, 2024 meeting and will be replacing underutilized and underdeveloped property in our downtown.



North Hamilton Project - 405 North Avenue

This project will see a vacant bank and the former Dunellen Rescue Squad Building transform into 50 residential units with first floor commercial / amenity space, and parking. Not only is this project contributing to ongoing revitalization of our downtown, but it provides our Rescue Squad with essential upgrades, allowing them to serve our Borough more efficiently.

Understanding Redevelopment & PILOTs: Why They Benefit Dunellen

- ✔ \$2.5 million in PILOT revenue to date.
- ✔ Nearly \$250,000 in contributions to our community.
- ✔ 51 new students added to the school system, which is 25% less than projected.
- ✔ In 2023, Dunellen became one of the first municipalities in NJ to implement a Climate Resiliency Plan, designed to ensure the Borough's future sustainability.

In 2024, the Borough will receive over \$1.4 million in PILOT (Payment In Lieu of Taxes) revenue, representing approximately 14% of the Borough's total revenue. Without these redevelopment projects, this revenue would have had to be raised through property taxes, thus playing a critical role in stabilizing taxes for all.

Moreover, these projects will generate hundreds of thousands of dollars in funding for important initiatives like traffic and pedestrian safety, infrastructure improvements, and enhancements to playground facilities.

I have seen an uptick in patrons in my eatery since the completion of the Dunellen Station project and I am looking forward to seeing the increase in foot traffic in the downtown as Dunellen continues to grow. It will help support my business and others.

- **Jeff Roscoe, Owner of Roscoe's Eatery & Dunellen Resident**

The new Rescue Squad building will help breathe new life into our downtown by beautifying a plot of land that has been abandoned for 20 years, while simultaneously modernizing and improving the quality of service we can provide to our community.

- **Chief Jeff Best, Dunellen Rescue Squad**

Scan the QR code or visit www.Dunellen-NJ.gov/redevelopment to learn more about redevelopment and PILOTs in Dunellen.





Borough of Dunellen
355 North Avenue
Dunellen, NJ 08812
732-968-3033
www.dunellen-nj.gov

Office of the Mayor
O: 732-882-4551
E: jcilento@dunellen-nj.gov
FB: facebook.com/MayorCilento
Instagram: @mayorcilento

**Mensaje del alcalde
Jason F. Cilento
Octubre de 2024**

El papel de la reurbanización y los proyectos PILOT en el progreso y la estabilidad económica de Dunellen

Estimados vecinos,

Quisiera aprovechar esta oportunidad para compartir una actualización sobre los esfuerzos de reurbanización en Dunellen y el papel de los PILOT (pago en lugar de impuestos) en el crecimiento de nuestra comunidad. A medida que avanzamos hacia un futuro de progreso emocionante, es importante comprender los inmensos beneficios que la reurbanización y los acuerdos PILOT ya han aportado a nuestro municipio, y cómo seguirán garantizando nuestra vitalidad económica.

Una mirada al pasado: la historia de la reurbanización en Dunellen

El camino de Dunellen hacia la revitalización comenzó en 2001, cuando el alcalde Robert J. Seader y el Ayuntamiento autorizaron un estudio para determinar si ciertas áreas de nuestro municipio, en particular a lo largo de la Ruta 28, podrían designarse para su reurbanización. En 2003, se adoptó oficialmente el Plan de Reurbanización del Centro de Dunellen, sentando las bases para los proyectos que vemos tomar forma hoy.

Posteriormente, el municipio ha modificado este plan de reurbanización a lo largo de los años en función de las necesidades de nuestra comunidad. Estas modificaciones se han llevado a cabo entre mayo de 2016 y, más recientemente, en 2023, tras las actualizaciones de nuestro Plan Maestro. Puede obtener más información sobre cómo ha evolucionado el plan de reurbanización a lo largo de los años y leer el plan más reciente visitando la página de Documentos de Reurbanización de nuestro sitio web y haciendo clic en el menú desplegable Planes de Reurbanización.

A mediados de la década de 2000, se llevaron a cabo esfuerzos de reurbanización como la transformación del "Art Color Complex" en lo que ahora es Dunellen Station, un vibrante desarrollo de uso mixto de casas adosadas, apartamentos y locales comerciales. A lo largo de los años, se han seleccionado otras áreas clave del distrito para su remodelación, lo que ha permitido que Dunellen surja como un centro para nuevos residentes y empresas. Estos

esfuerzos han sido una parte crucial para honrar el carácter de nuestro centro y, al mismo tiempo, mejorar la calidad de vida de nuestros residentes.

La importancia de los acuerdos PILOT

El éxito de nuestros esfuerzos de reurbanización no hubiera sido posible sin el uso de los acuerdos PILOT. En 2024, el municipio recibirá más de \$1.4 millones en ingresos PILOT, lo que representa aproximadamente el 14 % de los ingresos totales de Dunellen. Sin estos proyectos de reurbanización y la flexibilidad financiera que brindan los PILOT, estos ingresos habrían tenido que recaudarse a través de impuestos a la propiedad. Por lo tanto, los acuerdos PILOT desempeñan un papel fundamental en la estabilización de los impuestos para todos nuestros residentes al tiempo que impulsan un nuevo crecimiento.

Hasta la fecha, nuestros proyectos de reurbanización han generado \$2.5 millones en ingresos PILOT para el municipio. Además, estos proyectos han aportado casi \$250,000 directamente a la comunidad, financiando iniciativas importantes como mejoras en la seguridad de ciclistas y peatones, mejoras en nuestros parques y áreas de juegos y mejoras necesarias en la infraestructura.

El impacto en nuestra comunidad

Si bien algunas personas pueden tener inquietudes sobre el impacto de los nuevos desarrollos en nuestro sistema escolar, los resultados han sido tranquilizadores. Los proyectos de reurbanización han sumado 51 nuevos estudiantes a nuestro sistema escolar, lo que representa un 25 % menos de lo proyectado inicialmente, lo que demuestra que nuestro municipio está bien preparado para manejar el crecimiento sin sobrecargar nuestras escuelas. El municipio y el distrito escolar tienen una línea de comunicación abierta cuando se trata del posible impacto de la reurbanización en los sistemas escolares, lo que permite que ambas entidades se preparen adecuadamente para la finalización de estos proyectos.

Además, Dunellen ha mantenido su compromiso con la sostenibilidad y se ha convertido en uno de los primeros municipios de Nueva Jersey en implementar un Plan de Resiliencia Climática en 2023 para garantizar un futuro que equilibre el crecimiento con la gestión ambiental.

Nuevos desarrollos que dan forma a Dunellen

La transformación de Dunellen a través de la reurbanización ha sido notable, con varios proyectos clave que le han dado nueva vida a la comunidad.

Una de las reurbanizaciones más significativas y exitosas es **el complejo Art Color**, ahora conocido como **Dunellen Station**. Este proyecto, construido en el sitio de la antigua fábrica de

impresión Art Color, representa un hito en el crecimiento de Dunellen. El sitio, que alguna vez fue un espacio industrial subutilizado, se ha revitalizado para convertirse en un vibrante desarrollo de uso mixto que combina a la perfección casas adosadas, departamentos y espacios comerciales.

La finalización de Dunellen Station es un testimonio del poder de la reurbanización inteligente. No solo preservó el carácter y el encanto de nuestro distrito, sino que también introdujo una amplia gama de opciones de vivienda y servicios que atraen tanto a nuevos residentes como a empresas a la zona. Los espacios comerciales dentro del complejo han traído nuevos comercios a nuestro centro, y el aumento de la población ha ayudado a apoyar a las empresas locales, impulsando un mayor crecimiento económico. Este proyecto recibió el premio New Jersey Future Smart Growth Award 2024, que honra los proyectos de desarrollo en todo el estado y reconoce lo mejor en construcción teniendo en cuenta nuestro medio ambiente y nuestras comunidades.

Basándose en el éxito del proyecto Art Color, Dunellen está avanzando con iniciativas de remodelación aún más interesantes. Estos proyectos tienen como objetivo transformar propiedades que han estado vacías durante mucho tiempo y espacios subutilizados en activos que beneficiarán a la comunidad en los años venideros.

Uno de esos proyectos en **150 North Avenue** se completó este año y es un edificio de uso mixto de tres pisos que consta de 1578 pies cuadrados de espacio comercial/minorista y un desarrollo de alquiler de 14 apartamentos en la esquina de Jackson Avenue y North Avenue. El espacio comercial/de oficina, ubicado en el primer piso, alberga nuevos negocios y las unidades residenciales en el segundo y tercer piso han dado la bienvenida a nuevos residentes en cada unidad. El espacio también ofrece estacionamiento cubierto a nivel del suelo tanto para residentes como para negocios. Obtenga más información sobre este proyecto [aquí](#).

526 North Avenue, el proyecto más recientemente completado del distrito, alberga Metro 526, que se inauguró el sábado 28 de septiembre de 2024. Metro 526 es un complejo de apartamentos de 43 200 pies cuadrados con 40 apartamentos que reemplaza varios edificios vacíos que resultaron dañados en un incendio hace varios años. Obtenga más información sobre este proyecto [aquí](#).

Recientemente aprobado, el proyecto de desarrollo de **431-441 North Avenue** mejorará aún más nuestro corredor del centro de la ciudad. Este proyecto incorporará 62 unidades residenciales junto con espacios comerciales y minoristas en la planta baja. Al reutilizar estos espacios para desarrollar desarrollos prósperos de uso mixto, Dunellen garantiza que nuestro centro de la ciudad siga siendo vibrante, transitable y atractivo tanto para los residentes como para los visitantes. Proyectos como este también aumentan la base impositiva del distrito y, al mismo tiempo, crean oportunidades para que las pequeñas empresas prosperen. Obtenga más

información sobre este proyecto [aquí](#). más información sobre este proyecto [aquí](#).

Otro proyecto futuro, el Proyecto North Hamilton en 405 North Avenue, convertirá el antiguo banco y el antiguo edificio de Dunellen Rescue Squad en un moderno complejo de apartamentos de uso mixto. Este desarrollo contará con 50 unidades residenciales, espacio comercial en el primer piso e instalaciones de estacionamiento. Además, el proyecto facilita la construcción de una nueva casa para Dunellen Rescue Squad, lo que garantiza que tengan las herramientas y la infraestructura necesarias para seguir prestando servicios al municipio con excelencia. Este proyecto es un excelente ejemplo de cómo la reurbanización puede darle nueva vida a propiedades que alguna vez estuvieron inactivas, al mismo tiempo que satisface las necesidades de la comunidad. Obtenga más información sobre este proyecto [aquí](#). Obtenga más información sobre este proyecto [aquí](#).

Un proyecto de reurbanización aprobado en **120-126 North Avenue** traerá 2192 pies cuadrados de espacio comercial junto con 33 unidades residenciales a Dunellen, reemplazando propiedades actualmente vacías. Al igual que otros proyectos de reurbanización recientes en todo el distrito, el espacio comercial estará en la planta baja con unidades residenciales en el segundo y tercer piso. Este proyecto atraerá nuevas empresas al tiempo que aumenta la transitabilidad más allá de la franja principal de North Avenue en nuestro centro de la ciudad. Obtenga más información sobre este proyecto [aquí](#).

El proyecto de remodelación en **337 Front Street** dará la bienvenida a nuestra comunidad a la construcción de un edificio multifamiliar moderno. Este proyecto creará ocho nuevas unidades residenciales. Con un diseño cuidadoso y una planificación colaborativa con el municipio, este edificio de dos pisos realzará el encanto del vecindario. El estacionamiento está ubicado en la parte trasera, lo que garantiza un fácil acceso para los residentes, al mismo tiempo que mantiene el carácter de Front Street. Obtenga más información sobre este proyecto [aquí](#).

"The Gateway" se está desarrollando en **745-753 Bound Brook Road**. Se proyecta que tendrá 23 unidades multifamiliares de lujo y boutique con tres unidades de vivienda asequible. Una característica arquitectónica significativa es una "torreta" que simboliza la entrada al distrito. Este proyecto reemplazará un restaurante/club vacante existente que lamentablemente cerró debido a la pandemia. Obtenga más información sobre este proyecto y vea una representación del edificio terminado [aquí](#). Obtenga más información sobre este proyecto [aquí](#).

370-372 North Avenue, sede del Lily Yip Table Tennis Center, dirigido por la ex entrenadora del equipo olímpico y dos veces olímpica Lily Yip, recientemente se sometió a una transformación para revitalizar el edificio, renovando la fachada con un exterior de ladrillo. Obtenga más información sobre este proyecto [aquí](#).

El proyecto **440 North Avenue** es un edificio de uso mixto de tres pisos que consta de 1155 pies

cuadrados de espacio comercial en la planta baja y un apartamento de dos habitaciones accesible según la Ley de Estadounidenses con Discapacidades (ADA) en la planta baja. El segundo y tercer piso constarán de ocho apartamentos de dos habitaciones. Este edificio tendrá estacionamiento en el lugar, está ubicado en el centro y se encuentra aproximadamente a 4 minutos a pie de la estación de tren de Dunellen. Obtenga más información sobre este proyecto [aquí](#).

En 2021, **390 North Avenue**, hogar de Dunellen Bagel y Lucky 7 Days, vio mejoras en la fachada y detalles arquitectónicos mejorados en los dos edificios de la propiedad, repintado de los espacios de estacionamiento, nuevo paisajismo, un nuevo portabicicletas y un nuevo espacio para cenar al aire libre. En 2023, Il Forno a Legna, una pizzería a leña, se agregó al complejo. Obtenga más información sobre este proyecto [aquí](#).

A partir de octubre de 2024, estamos en conversaciones en curso sobre la revitalización de **501 North Avenue**. Los planes propuestos para esta ubicación incluyen áreas actualizadas de espacio comercial en la planta baja con apartamentos en el segundo y tercer piso, paisajismo central y estacionamiento en el lugar para residentes y espacio comercial. Obtenga más información sobre este proyecto [aquí](#).

Estos desarrollos representan solo el comienzo de la historia de crecimiento de Dunellen. Con proyectos adicionales en las etapas de planificación, el futuro promete transformaciones aún más emocionantes. La reurbanización sigue siendo una fuerza impulsora para dar forma a un Dunellen más fuerte y sostenible, uno que equilibre el crecimiento económico con un profundo respeto por las raíces históricas del distrito.

Más allá de la vivienda y el comercio minorista, los planes futuros incluyen nuevos espacios públicos, mejoras de infraestructura y opciones de transporte ampliadas, lo que garantiza que, a medida que Dunellen crece, siga siendo un lugar donde las generaciones actuales y futuras puedan prosperar. Es importante destacar que cada proyecto se alinea con la visión del distrito de un desarrollo inteligente y sostenible, lo que garantiza que los beneficios de la reurbanización, como la creación de empleo, el aumento de los ingresos y la mejora de los servicios públicos, se materialicen sin sacrificar el carácter único de Dunellen.

Un futuro próspero y resiliente

A medida que Dunellen continúa evolucionando, el distrito mantiene su compromiso de fomentar un crecimiento responsable y centrado en la comunidad. Los proyectos de reurbanización en curso y los que se vislumbran en el horizonte indican un futuro próspero, con nuevas oportunidades de vivienda, negocios diversos y mejoras públicas que nos beneficiarán a todos. La revitalización de Dunellen no solo preserva el patrimonio de nuestro distrito, sino que también garantiza que siga siendo una comunidad próspera y acogedora para las generaciones

futuras.

La finalización exitosa de la estación Dunellen y el lanzamiento de nuevos desarrollos a lo largo de la Ruta 28 demuestran lo lejos que hemos llegado, y hay aún más por delante. Al adoptar la reurbanización, Dunellen está preparado para un éxito continuo, creando oportunidades para todos nuestros residentes y preservando al mismo tiempo el encanto que hace que nuestro distrito sea tan especial.

La sostenibilidad y la resiliencia, en el centro de nuestras preocupaciones

En 2023, el distrito de Dunellen se convirtió en uno de los primeros municipios de Nueva Jersey en implementar un Plan de resiliencia climática, que puede encontrar aquí. Esto le permitió al distrito desarrollar un enfoque integral y organizado para prepararse para el clima extremo. Algunas de las acciones que ya se tomaron como parte de este plan incluyen la adopción y modificación de las ordenanzas del distrito para abordar mejor la gestión de las aguas pluviales y la asociación con otras agencias gubernamentales, organizaciones cuasi gubernamentales y proveedores de servicios públicos para prepararnos mejor para resistir tormentas severas.

El Plan de resiliencia climática se basa en las últimas proyecciones y la mejor ciencia disponible del NJDEP para analizar las amenazas actuales y futuras y evaluar las vulnerabilidades de nuestro distrito ante los peligros naturales y su impacto en los desarrollos residenciales, comerciales, industriales y de otro tipo. Identifica la infraestructura crítica necesaria para mantener la calidad de vida durante los desastres, asegurando la funcionalidad operativa. También evalúa los efectos de los peligros naturales en el plan maestro, proporciona estrategias y estándares de diseño para mitigar los riesgos e incluye recomendaciones sobre la coordinación de nuestra evaluación con otros planes municipales.

Además, este plan ayuda a orientar las decisiones que se toman sobre la reurbanización al comprender la importancia del cambio climático y los efectos que tiene en nuestra comunidad, lo que nos permite equilibrar los proyectos de reurbanización y su posible impacto ambiental. La incorporación de medidas de sostenibilidad en los nuevos proyectos ayuda a proteger a Dunellen contra los riesgos relacionados con el clima a medida que el distrito continúa creciendo.

El Plan de resiliencia climática enfatiza la necesidad de una planificación y un desarrollo cuidadosos, asegurando que los proyectos de reurbanización no solo satisfagan las necesidades de hoy, sino que anticipen los desafíos del mañana, lo que da como resultado una mentalidad de crecimiento inteligente.

Por qué es importante la reurbanización

La reurbanización y el uso de acuerdos PILOT (Pago en lugar de impuestos) son herramientas fundamentales que nos permiten tomar propiedades deterioradas y subutilizadas y convertirlas en activos comunitarios que generan ingresos. Estos proyectos no solo atraen nuevos residentes y empresas, sino que mejoran la calidad de vida de todos en Dunellen.

Un error común sobre los acuerdos PILOT es que le quitan dinero a las escuelas. Sin embargo, ese no es el caso. Las escuelas de Dunellen siempre reciben el 100% de la financiación a la que tienen derecho, independientemente de los acuerdos PILOT. El presupuesto escolar se establece de forma independiente y no se ve afectado por la presencia de los PILOT. Por lo tanto, los proyectos de reurbanización respaldados por acuerdos PILOT no reducen los fondos disponibles para nuestras escuelas ni afectan la calidad de la educación de nuestros niños.

De hecho, los acuerdos PILOT pueden beneficiar a la comunidad en su conjunto. Dado que el 95 % de los ingresos del programa PILOT se quedan dentro del municipio, en comparación con solo el 26 % de los ingresos fiscales tradicionales, estos acuerdos nos permiten invertir más directamente en cosas que importan, como nuestros parques, infraestructura y servicios esenciales, sin pasar la carga a los propietarios de viviendas. Los proyectos financiados por el programa PILOT dan nueva vida a las áreas que necesitan revitalización, mejoran los valores de las propiedades y estimulan el crecimiento económico, al tiempo que garantizan que se satisfagan plenamente las necesidades esenciales de la comunidad, incluida la educación. Además, los proyectos PILOT solo se ofrecen para un proyecto después de que los asesores financieros del municipio realicen un análisis financiero de dichos proyectos y el proyecto pase la prueba de “pero por”, es decir, si no fuera por el programa PILOT, ¿podría realmente desarrollarse el proyecto sin el incentivo? Y, si no, se puede ofrecer un programa PILOT para que el proyecto sea más estable desde el punto de vista fiscal; de lo contrario, dicho proyecto sin el programa PILOT no podría desarrollarse, por lo tanto, habría menos ingresos de la propiedad no desarrollada en su estado actual.

Para obtener más información sobre la reurbanización en Dunellen, únase a nosotros el jueves 12 de diciembre de 2024 a las 7:00 p. m. en el Centro para personas mayores de Dunellen, donde organizaremos una reunión municipal sobre la reurbanización en la que discutiremos varios temas, como actualizaciones recientes del plan de reurbanización, viviendas asequibles, niños en edad escolar, PILOT y brindaremos una sesión de preguntas y respuestas. Me acompañarán oradores invitados, incluidos Sandy Galacio y Charles Liebling de Windels Marx Lane & Mittendorf, LLP, Daniel Hauben de DMR Architects, Daniel Banker de NW Financial Group, LLC, Natalie Pineiro de Ink Creative Strategies, Jessica Almeida y Tiena Cofini de McManimon, Scotland & Baumann, LLC, Lou Ploskonka de CME Associates, Michael Collins de King, Moench, & Collins LLP, Margaret Lockwood de Dunellen Downtown Management Organization y David Petzinger de Dunellen Public Schools. Este evento también se transmitirá en vivo por Zoom para aquellos que no puedan asistir en persona. Puede confirmar su asistencia a la reunión municipal de diciembre visitando www.tinyurl.com/DunellenTownHall

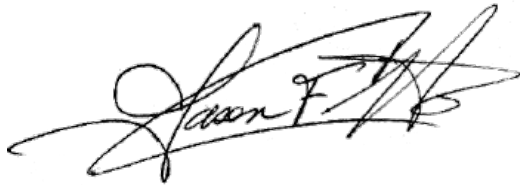
Las reuniones municipales del alcalde se llevan a cabo trimestralmente y brindan actualizaciones e información valiosa a nuestros residentes. ¡Sígueme en Facebook e Instagram (@mayorcilento) para mantenerte al día sobre los últimos acontecimientos en nuestra comunidad!

Participación comunitaria y políticas públicas

El distrito de Dunellen se basa orgullosamente en una visión compartida, guiada por las necesidades y deseos de nuestra comunidad. Nuestra administración ha ofrecido encuestas en los últimos años para conocer la opinión del público y hemos tenido en cuenta los aportes de nuestros residentes, propietarios de empresas y visitantes frecuentes para ayudar a orientar nuestras políticas públicas, como el Plan de Reurbanización y, en última instancia, nuestro Plan Maestro. La información que recopilamos de estas encuestas también ayuda a orientar cómo avanzamos con las iniciativas de reurbanización en todo el distrito.

En conclusión, el proceso de reurbanización de Dunellen es un testimonio del poder de la planificación, la colaboración y el uso inteligente de herramientas financieras como los PILOT. Al mirar hacia el futuro, confiamos en que estas iniciativas seguirán aportando crecimiento, estabilidad y oportunidades para todos nuestros residentes. Juntos, estamos construyendo un Dunellen más fuerte y vibrante, y les agradezco su continuo apoyo y compromiso en este proceso.

Atentamente,

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Jason F. Cilento". The signature is stylized and fluid, with a large initial "J" and "C".

Jason F. Cilento, alcalde
Municipio de Dunellen



Milla milagrosa en movimiento: Renovando Dunellen para un futuro innovador y sostenible

La reurbanización está impulsando un cambio positivo en Dunellen y ayudando a dar forma a un futuro más brillante para nuestra comunidad. Tenemos varios proyectos interesantes en marcha, incluidas nuevas unidades residenciales y desarrollos de uso mixto, que están atrayendo a nuevos residentes y empresas, y tienen un impacto menor al previsto en la matrícula escolar. La reurbanización no se trata solo de nuevos edificios; se trata de fomentar un futuro vibrante y sostenible para Dunellen, preservando al mismo tiempo la asequibilidad y mejorando la calidad de vida de todos en nuestro distrito.

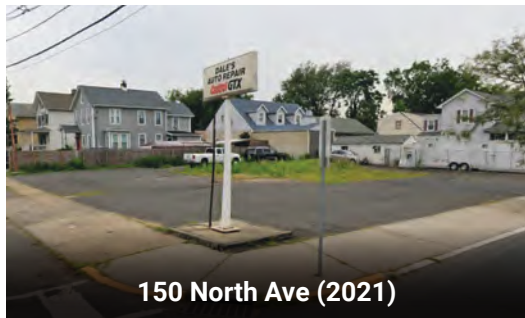
Construyendo el futuro: antes y después



S. Washington Ave (2021)



S. Washington Ave (2024)



150 North Ave (2021)



150 North Ave (2024)

Ayuntamiento de la alcaldía
organizado por el alcalde Jason F. Cilento

Redesarrollo en el municipio de Dunellen

¿Tiene curiosidad por saber cómo la reurbanización está dando forma al futuro de nuestro distrito? Únase a nosotros para conocer la historia de la reurbanización en Dunellen, los proyectos actuales, los planes futuros y cómo estos desarrollos benefician a nuestra comunidad. ¡No pierda esta oportunidad de hacer preguntas, compartir sus opiniones y mantenerse informado sobre los cambios positivos que están sucediendo en Dunellen!

Jueves 12 de diciembre | 7:00 PM
Centro para personas mayores, Columbia Park
216 Orange St., Dunellen, NJ

Próximamente en el centro de Dunellen



**431-441 North Avenue -
Apartamento de uso mixto**

Este nuevo complejo de apartamentos de uso mixto tendrá 62 unidades residenciales con espacio comercial y minorista en la planta baja y estacionamiento para permitir que nuevos negocios y residentes consideren a Miracle Mile como su hogar. Este proyecto fue aprobado por la Junta de Planificación de Dunellen en la reunión del 23 de septiembre de 2024 y reemplazará propiedades subutilizadas y subdesarrolladas en nuestro centro.



Proyecto North Hamilton - 405 North Avenue

Este proyecto transformará un banco vacío y el antiguo edificio del equipo de rescate de Dunellen en 50 unidades residenciales con espacio comercial y de servicios en el primer piso y estacionamiento. Este proyecto no solo contribuye a la revitalización continua de nuestro centro, sino que también proporciona a nuestro equipo de rescate mejoras esenciales que les permiten prestar servicios a nuestro distrito de manera más eficiente.

Entendiendo la reurbanización y los proyectos PILOT: por qué benefician a Dunellen

- ✓ \$2,5 millones en ingresos de PILOT hasta la fecha.
- ✓ Casi \$250,000 en contribuciones a nuestra comunidad.
- ✓ Se incorporaron 51 nuevos estudiantes al sistema escolar, un 25% menos de lo proyectado.
- ✓ En 2023, Dunellen se convirtió en uno de los primeros municipios de Nueva Jersey en implementar un Plan de Resiliencia Climática, diseñado para garantizar la sostenibilidad futura del municipio.

En 2024, el municipio recibirá más de 1,4 millones de dólares en ingresos del programa PILOT (Pago en lugar de impuestos), lo que representa aproximadamente el 14 % de los ingresos totales del municipio. Sin estos proyectos de reurbanización, estos ingresos se habrían tenido que recaudar a través de impuestos a la propiedad, lo que desempeña un papel fundamental en la estabilización de los impuestos para todos.

Además, estos proyectos generarán cientos de miles de dólares en financiación para iniciativas importantes como la seguridad del tráfico y de los peatones, mejoras de la infraestructura y mejoras en las instalaciones de juegos infantiles.

Escanee el código QR o visite www.Dunellen-NJ.gov/redevelopment para obtener más información sobre la reurbanización y los PILOT en Dunellen.



He visto un aumento en la cantidad de clientes en mi restaurante desde que se completó el proyecto de la estación Dunellen y espero ver un aumento en el tráfico peatonal en el centro de la ciudad a medida que Dunellen siga creciendo. Esto ayudará a sustentar mi negocio y a otros.

**- Jeff Roscoe, propietario de
Roscoe's Eatery y residente de
Dunellen**



El nuevo edificio del Escuadrón de Rescate ayudará a darle nueva vida a nuestro centro embelleciendo un terreno que ha estado abandonado durante 20 años, al mismo tiempo que modernizará y mejorará la calidad del servicio que podemos brindar a nuestra comunidad.

**- Jefe Jeff Best,
Escuadrón de Rescate de Dunellen**

